

Số: 1106/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 30 tháng 7 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế lập QHCT tỷ lệ 1/500  
Dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc đường từ QL2C  
đi cầu Bì La, thị trấn Hợp Hòa, huyện Tam Dương**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 7 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc ban hành quy định quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc;*

*Căn cứ Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 06/02/2015 của UBND tỉnh V/v Phê duyệt đồ án QHPK D2 tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển công nghiệp và đô thị phụ trợ phía Bắc tại huyện Tam Dương và huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 2054/QĐ-UBND ngày*

30/7/2015, số 1396/QĐ-UBND ngày 20/4/2016, số 1960/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 và số 2155/QĐ-UBND ngày 04/10/2023;

Căn cứ Văn bản số 6272/UBND-CN3 ngày 14/8/2019 của UBND tỉnh V/v Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc đường từ QL2C đi cầu Bì Là, thị trấn Hợp Hòa, huyện Tam Dương; Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 20/4/2022 của UBND tỉnh V/v Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư dự án: Dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc đường từ QL2C đi cầu Bì Là, thị trấn Hợp Hòa, huyện Tam Dương; Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 02/2023/HĐ-DADT về dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc đường từ QL2C đi cầu Bì Là, thị trấn Hợp Hòa, huyện Tam Dương;

Căn cứ ý kiến thống nhất của Tập thể Lãnh đạo UBND tỉnh theo phiếu trình của Văn phòng UBND tỉnh và kết luận của UBND tỉnh tại phiên họp tháng 7/2024,

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 157/TTr-SXD ngày 12 tháng 07 năm 2024,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ, dự toán lập lập QHCT tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc đường từ QL2C đi cầu Bì La, thị trấn Hợp Hòa, huyện Tam Dương, gồm nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** QHCT tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc đường từ QL2C đi cầu Bì La, thị trấn Hợp Hòa, huyện Tam Dương.

**2. Chủ đầu tư:** Liên danh Trần Anh Vĩnh Phúc – Long An.

**3. Địa điểm, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:**

**3.1. Địa điểm, phạm vi ranh giới:** Tại thị trấn Hợp Hòa, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch như sau:

- Phía Đông và phía Bắc giáp kênh Liễn Sơn;
- Phía Nam giáp ĐT.306 đi cầu Bì La;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp.

**3.2. Quy mô:**

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 19,3674ha.
- Dân số: Khoảng 3.000 người (được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch).

**4. Tính chất của đồ án:** Là khu đô thị, dịch vụ hỗn hợp được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở; đáp ứng nhu cầu ở, vui chơi giải trí và kinh doanh thương mại của nhân dân; đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu D2 và Quy hoạch chung đô thị Vĩnh Phúc được phê duyệt, khớp nối đồng bộ về mặt tổ chức không gian và hệ thống HTKT khu vực xung quanh.

**5. Mục tiêu của đồ án:**

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu D2 tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 06/02/2015; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 2054/QĐ-UBND ngày 30/7/2015, số 1396/QĐ-UBND ngày 20/4/2016, số 1960/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 và số 2155/QĐ-UBND ngày 04/10/2023;

- Đánh giá thực trạng việc sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu đấu nối hạ tầng với khu vực xung quanh; tạo cơ sở pháp lý lập quy hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hiệu quả, hợp lý, tạo ra không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với sự phát triển của khu vực;

- Xác lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500, làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình theo quy hoạch; tạo cơ sở cho việc đầu tư xây dựng theo hướng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

- Xác định sơ bộ khối lượng đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

**6. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:**

Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD được Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; QCVN 07:2023/BXD ban hành kèm theo Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan; đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu D2 và Quy hoạch chung đô thị Vĩnh Phúc được phê duyệt.

**7. Các yêu cầu và nguyên tắc về không gian, kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu nghiên cứu khác:**

**7.1. Nguyên tắc lập quy hoạch:**

- Khớp nối về quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực xung quanh, phù hợp với hiện trạng khu vực và các dự án có liên quan, tuân thủ theo quy định Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực được duyệt.

- Cơ cấu sử dụng đất hợp lý, đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ

thuật theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, phù hợp với dự án đầu tư được chấp thuận, kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và Hợp đồng thực hiện dự án; tạo môi trường, không gian sống hiện đại, phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu của người dân sống trong dự án.

### 7.2. Yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đầu tư xây dựng phát triển đô thị mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối với khu vực xung quanh;

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan sinh động, hài hòa với khu vực, phù hợp với các quy định và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành;

- Xác định các phân vùng với ý tưởng không gian chủ đạo, đưa ra các nguyên tắc về tổ chức hình thái không gian kiến trúc, nhằm tạo lập các liên kết hình ảnh, hiệu quả thẩm mỹ và đặc trưng kiến trúc của từng khu vực, tạo nên không gian, kiến trúc cảnh quan hiện đại, theo một tổng thể kiến trúc chung của khu vực;

- Tổ chức các công trình điểm nhấn, trọng tâm của khu vực quy hoạch; Quy định về tầng cao xây dựng, khoảng lùi - chỉ giới xây dựng trên từng tuyến đường...

- Đề xuất các quy định quản lý tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gắn với khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình, dự án trên địa bàn lập quy hoạch.

### 7.3. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung chính sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, phù hợp với các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu chung của khu vực.

- Xác định mạng lưới giao thông (*đến đường đi bộ nếu có*), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

- Xác định vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (*trên cao, trên mặt đất và ngầm*);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng;

- Vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án được đầu tư đồng bộ, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh.

#### *7.4. Yêu cầu thiết kế đô thị:*

Nghiên cứu về không gian kiến trúc cảnh quan làm cơ sở đề xuất các chỉ dẫn cụ thể về thiết kế đô thị, các quy định kiểm soát phát triển theo quy định của pháp luật, góp phần hoàn thiện quy hoạch tổng thể, đảm bảo phát triển đô thị đồng bộ và bền vững. Một số nội dung chính như sau:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn (*điểm nhấn về kiến trúc, điểm nhấn về cây xanh*); Xác định chiều cao xây dựng công trình của từng khu vực trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu; Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; Tổ chức hệ thống cây xanh mặt nước và quảng trường (*cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan*), mặt nước và các vật thể kiến trúc đô thị (*thùng rác công cộng, trạm dừng các phương tiện công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng...*);

- Đề xuất các giải pháp thiết kế công trình xây dựng đồng bộ tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành.

Nội dung thiết kế đô thị tuân thủ theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

#### **8. Danh mục các công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch:**

Thực hiện theo dự án đầu tư được chấp thuận, phê duyệt và Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư. Cụ thể:

- Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong toàn bộ phạm vi thực hiện dự án (*San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cây xanh, hệ thống cấp điện và chiếu sáng*);

- Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các công trình nhà ở;

- Các công trình kiến trúc khác theo dự án đầu tư được chấp thuận.

(*Quy mô xây dựng của dự án có thể được điều chỉnh trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai dự án đúng theo quy định của pháp luật có liên quan*).

#### **9. Thành phần hồ sơ quy hoạch:**

Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, được hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; các quy định khác có liên quan.

**10. Nguồn vốn, kinh phí quy hoạch:** Do Chủ đầu tư dự án bố trí theo quy định

**11. Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư quy hoạch: Liên danh Trần Anh Vĩnh Phúc – Long An;
- Đơn vị tư vấn: Chủ đầu tư lựa chọn theo quy định hiện hành;
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Vĩnh Phúc;
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cơ quan liên quan đôn đốc, hướng dẫn chủ đầu tư quy hoạch thực hiện đề án quy hoạch theo quy định của pháp luật.
2. Liên danh Trần Anh Vĩnh Phúc – Long An tổ chức thực hiện đề án quy hoạch theo quy định của pháp luật.

**Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký ban hành.**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Tam Dương, Liên danh Trần Anh Vĩnh Phúc – Long An và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Vũ Chí Giang**